
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的鼎豐集團控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本通函僅供識別，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED
鼎豐集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6878)

有關
參與收購位於浙江省的地塊的
非常重大收購交易

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至19頁。

本公司謹訂於二零一九年一月十八日（星期五）上午十時三十分假座香港皇后大道中九號11樓1102至3室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函奉附適用於股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

本通函將在香港聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.dfh.cn刊登。

二零一八年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

「該等收購事項」	指	收購事項A及收購事項B的統稱
「收購事項A」	指	通過買方成功競買下收購地塊A的土地使用權
「收購事項B」	指	通過買方成功競買下收購地塊B的土地使用權
「該等公布」	指	本公司日期為二零一八年十一月八日及十一月十三日的公布
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「競買」	指	就地塊A及地塊B的土地使用權進行競買及公開招標
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開放營業的日子(星期六、星期日或於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)
「本公司」	指	鼎豐集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6878)
「確認信A」	指	買方與賣方之間於二零一八年十一月十三日訂立的確認信，確認買方成功以代價A競買地塊A
「確認信B」	指	買方與賣方之間於二零一八年十一月十三日訂立的確認信，確認買方成功以代價B競買地塊B
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	代價A及代價B的統稱
「代價A」	指	買方就地塊A的土地使用權向賣方支付的金額人民幣430,300,000元(相當於約488,977,272.7港元)

釋 義

「代價B」	指	買方就地塊B的土地使用權向賣方支付的金額人民幣704,750,000元(相當於約800,852,272.7港元)
「合作事項」	指	廈門鼎豐、投資者A及投資者B以持有該等地塊為目的而擬定協助買方成立合資企業
「合作協議」	指	廈門鼎豐、投資者A及投資者B與買方就該等收購事項聯合經營及投資於買方所訂立日期為二零一八年十一月二日的有條件合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該等收購事項、據此擬進行交易以及上市規則項下可能規定的其他附帶事宜
「經擴大集團」	指	經鼎豐文化旅遊有限公司(於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司)根據鼎豐文化旅遊有限公司與施鴻嬌女士所訂立日期為二零一八年十一月七日的有條件買賣協議收購盛榮投資有限公司全部已發行繳足股本(如本公司日期為二零一八年十一月七日之公告所披露)擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的股東、最終實益擁有人(如適用)及聯繫人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，而其眾數詞亦應作相應詮釋
「訂金」	指	地塊A及地塊B的代價總額的20%，其已由買方支付作為保證金，並將用作結付部分代價

釋 義

「投資者A」	指	一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「投資者B」	指	一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「該等投資者」	指	投資者A及投資者B的統稱
「地塊A」	指	位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地，土地總面積約67,231平方米
「地塊B」	指	位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地，土地總面積約112,560平方米
「該等地塊」	指	地塊A及地塊B的統稱
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十二月二十四日，即本通函刊印前可查證本通函所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「盛榮投資有限公司」	指	盛榮投資有限公司，於BVI註冊成立的有限公司
「項目公司」	指	龍泉鼎豐酒店有限公司，買方於二零一八年十一月二十一日在中國註冊成立的有限公司，其將負責於該等地塊上進行發展及建設工程
「公開招標」	指	賣方按照相關中國法律及法規，於二零一八年十一月八日為出售該等地塊而進行公開招標

釋 義

「買方」	指	龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司，於本通函日期為本公司的間接擁有70%權益的附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，買方就評估該等地塊的價值所委聘的獨立專業估值師
「賣方」	指	龍泉市國土資源局，中國地方政府機關，負責處理(其中包括)中國浙江省龍泉市的土地使用權出售事宜
「廈門鼎豐」	指	廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司
「%」	指	百分比

在本通函內，人民幣兌港元的換算按1港元兌人民幣0.88元的匯率進行，此並不表示任何人民幣或港元金額可按或應已按上述匯率或任何其他匯率兌換。

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED
鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

執行董事：

洪明顯先生 (主席)

吳志忠先生 (行政總裁)

蔡華談先生

非執行董事：

蔡劍鋒先生

吳清函先生

獨立非執行董事：

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及主要營業地點：

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

香港主要營業地點：

香港中環

干諾道中13-14號

歐陸貿易中心1602室

敬啟者：

有關
參與收購位於浙江省的地塊的
非常重大收購交易

緒言

謹此提述本公司於二零一八年十一月八日刊發的公布，內容有關參與收購位於浙江省的地塊，其根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)該等收購事項的進一步詳情；(ii)該等地塊的估值報告；(iii)上市規則項下規定的本公司其他資料；(iv)股東特別大會通告；及(v)代表委任表格。

謹此提述本公司於二零一八年十一月十三日進一步發表的澄清公布，其告知公眾人士在計算適用百分比率（定義見上市規則）時，該等收購事項乃與本公司其他交易合併計算，而根據上市規則，該等收購事項將重新分類為本公司的非常重大收購事項。

I. 該等收購事項

為強化本集團的優質資產組合，於二零一八年十一月八日，賣方授予買方收購地塊A及地塊B的土地使用權的權利。兩幅土地均位於中國浙江省龍泉市城東社區，所涉代價分別為人民幣430,300,000元及人民幣704,750,000元（分別相當於488,977,272.7港元及800,852,272.7港元）。於二零一八年十一月十三日，買方與賣方已訂立確認信A及確認信B，以確認賣方向買方分別授出地塊A及地塊B的土地使用權。

II. 背景

本集團近年一直透過自有資源，積極探索收購優質資產的機會。投資者A及投資者B經營多年房地產發展業務。為充分發揮本集團的財務資源及現有管理層經驗，本集團應邀參與收購該等地塊。於收購該等地塊前，廈門鼎豐（本公司的間接全資附屬公司）、投資者A、投資者B及買方（本公司於最後實際可行日期間接擁有70%權益的附屬公司）已訂立合作協議。

III. 合作事項

根據合作協議，投資者A、投資者B及廈門鼎豐有意按20:10:70的股權比例共同收購及發展該等地塊。為使收購程序順利進行，廈門鼎豐於最後實際可行日期已成為買方的唯一登記股東，並已認購買方所有股權。買方的股權僅會於買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利後全數繳足。廈門鼎豐在賣方授予買方收購該等地塊的土地使用權的權利後，實際為投資者A及投資者B分別持有買方的20%及10%股權。買方取得該等地塊的土地使用權後，廈門鼎豐將轉回上述買方股權予投資者A及投資者B。根據合作協議，倘未能取得收購該等地塊的土地使用權的權利，合作協議將告失效及買方將成為本公司的間接全資附屬公司，而投資者A及投資者B將不再持有買方任何股權。於最後實際可行日期，廈門鼎豐正進行有關轉回上述買方股權予投資者A及投資者B的程序。

董事會函件

(i) 合作事項的主要條款

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一八年十一月二日

訂約方：(1) 廈門鼎豐，本公司的間接全資附屬公司；
(2) 投資者A；
(3) 投資者B；及
(4) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，投資者A、投資者B及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

資本承擔

根據合作協議，倘買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利，買方將成立項目公司，以負責於該等地塊上進行發展及建設工程。項目公司已於二零一八年十一月二十一日成立。

下表載述於最後實際可行日期及於買方取得該等地塊的土地使用權後，持有買方股權的登記擁有人：

	於最後實際可行日期		於買方取得該等地塊的土地使用權後	
	註冊資本 人民幣 (百萬元)	股權	註冊資本 人民幣 (百萬元)	股權
廈門鼎豐(附註1)	100	100%	70	70%
投資者A	-	-	20	20%
投資者B	-	-	10	10%
總計：	100	100%	100	100%

附註1：廈門鼎豐在賣方授予買方收購該等地塊的土地使用權的權利後，實際為投資者A及投資者B分別持有買方的20%及10%股權。

董事會函件

於最後實際可行日期，買方的全數註冊資本已經繳足。預期下述廈門鼎豐的資本承擔人民幣650,000,000元將以本集團內部資源撥付，其可包括（但不限於）就本集團物業可能獲得的銷售款項以及來自本集團快捷貸款及融資租賃業務的應收貸款還款。

於最後實際可行日期，廈門鼎豐及該等投資者已分別向買方出資支付有關該等地塊的土地使用權的訂金，而買方已支付訂金作為保證金（「保證金」）。於最後實際可行日期，買方與賣方已訂立確認信A及確認信B，因此，保證金已成為代價的一部分。

合作協議的訂約方已同意暫定資本承擔額將為人民幣800,000,000元，當中人民幣100,000,000元用作註冊資本及人民幣700,000,000元用作向買方提供股東貸款。各訂約方乃基於開發該等地塊的初步現金流量預測來釐定有關暫定資本承擔額。人民幣800,000,000元的款項不是開發該等地塊所需的總額，而只是來自股東自有資金的出資額。該等地塊將分階段開發。預期其餘所需資金將通過不同融資方式獲得，如通過預售在該等地塊上將予興建的物業、土地建設貸款以及由銀行提供的一般貸款獲得。

廈門鼎豐及該等投資者應付的金額及付款時間如下：

	首筆付款：於簽訂 合作協議後 人民幣 (百萬元)	第二筆付款：於簽 訂與該等收購事項 有關的轉讓協議後 20日內 人民幣 (百萬元)	第三筆付款：(i)於 項目公司接獲首階 段工程的施工批文 及地方政府發出支 付代價結餘通知書 後；或(ii)於簽訂與 該等收購事項有關 的轉讓協議日期起 計12個月內（以較早 者為準） 人民幣 (百萬元)
廈門鼎豐	161	349	140
該等投資者（整體）	69	21	60
總計：	230	370	200

資本承擔額的首筆付款為數人民幣230,000,000元已由廈門鼎豐及該等投資者支付，並已用作保證金。有關該等收購事項的詳情，請參閱本通函下文「該等地塊」一節。

資本承擔額的第二筆付款為數人民幣370,000,000元將不會按廈門鼎豐及該等投資者各自於買方的股權比例支付。廈門鼎豐將相對其股權比例向買方額外出資人民幣90,000,000元，作為給予買方的貸款。由於在該等投資者出資後，買方將不會成為本公司的關連附屬公司，故上述由廈門鼎豐作出的資本承擔概不會構成本集團向關連人士提供財務援助。因此，本集團向買方作出的資本承擔額人民幣349,000,000元毋須遵守上市規則第13.13條及第14A.89條的規定。倘上市規則有所規定，本公司將於關鍵時刻發表相關公布。

資本承擔額的第三筆付款為數人民幣200,000,000元將按廈門鼎豐及該等投資者各自於買方的股權比例支付。

儘管本公司實際上將較該等投資者額外注資多人民幣90,000,000元的股東貸款，惟此乃考慮到就該等地塊獲得參與公開招標的機會是由該等投資者所爭取並轉介。該等投資者是龍泉市當地的發展商，與政府關係良好並擁有龐大客戶基礎，有利本公司開發該等地塊。待就銷售該等地塊上的物業而產生利潤及正現金流量後，項目公司已同意首先償還本公司所注資的人民幣90,000,000元。本公司相信，倘沒有該等投資者引薦，本公司將不可能把握到有關機會而成功參與該等地塊的開發。因此，即使注資人民幣90,000,000元的股東貸款，董事仍認為合作協議的條款屬公平合理，符合商業條款且符合本公司及其股東的整體利益。

買方管理層

待授出收購該等地塊的土地使用權的權利後，買方的董事會將由五(5)名董事組成，當中，投資者A及投資者B將各自提名一(1)名董事及廈門鼎豐將提名三(3)名董事，並選出其中一名擔任買方的主席。買方將於該等地塊完工後委託廈門鼎豐擔任該等地塊的管理人。

(ii) 有關買方及該等投資者的資料

買方

買方為一間於二零一八年八月在中國成立的有限公司，主要經營(其中包括)文化旅遊項目開發、管理；藝術文化傳播；房地產開發；及酒店管理等業務。買方於最後實際可行日期為本公司間接擁有70%權益的附屬公司。於最後實際可行日期，買方尚未開展商業活動，且自成立以來並無錄得任何收益或溢利。

投資者A

據投資者A告知，投資者A為一間於中國成立的有限公司，主要經營商品房開發及銷售業務。

投資者A活躍於從事龍泉市房地產開發業務，其擁有多間附屬公司及資產淨值超過人民幣300,000,000元。投資者A先後於中國成功開發了德光大廈、德興樓、萬景花園、濱江花園及無數其他大型地產項目，總銷售樓面面積合共約700,000平方米。經過20年的發展，投資者A集團現時聘用超過500名僱員。投資者A現已成為一間透過自購土地提供自建、自銷、售後服務等一條龍服務的物業發展商，建立了在規劃設計、環境營造、工程施工、配套設置、售後服務及物業管理等方面的競爭優勢，並形成具備獨特品質的企業。自二零零零年起，投資者A獲龍泉市人民政府表彰為「納稅大戶」，並屢次獲相關工商局授予「重合同守信用」及「誠信民營企業」獎項。據投資者A告知，投資者A亦獲多間合作多年的知名銀行授予AA級信貸評級。

投資者B

據投資者B告知，投資者B為一間於中國成立的有限公司，主要經營房地產開發及銷售業務。

投資者B主要經營房地產開發業務，涉及教育、酒店、貿易及其他行業等相關物業。自二零一零年起，投資者B為龍泉市五大納稅戶之一。投資者B集團目前僱有超過100名僱員。多年來，投資者B開發了多項富有特色的高檔樓房及商業樓，包括但不限於龍騰廣場、濱江花園、慶元沁心園、時代廣場及其他大型發展項目，總銷售樓面面積合共約400,000平方米。

(iii) 進行合作事項的原因及好處

隨著於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）及其附屬公司（「鼎豐文旅集團」），董事會認為物業發展業務為本公司原有資產管理業務的延伸，並為資產整合及資產增值的關鍵一環。因此，鑒於本集團並非一間歷史悠久及全面的房地產發展商，故透過與該等投資者成立合資企業，本集團將能充分利用該等投資者於物業發展及銷售上的資源及專長，從而長遠為買方的營運帶來助益，並由於現時該等地塊的發展成本乃與該等投資者共同分擔而非由本集團獨自承擔，故亦減輕本集團原需負擔的財務承擔。此外，本公司相信，在該等投資者的協助下，項目公司將能相對較易地從預售物業中取得資金及／或從銀行取得貸款。就銀行貸款而言，該等投資者能充當項目公司的擔保人，而項目公司亦能受惠於該等投資者與在代表項目公司取得貸款時該等投資者所經常利用的多間銀行之間的良好關係。

董事（包括獨立非執行董事）認為，合作協議的條款屬公平合理，為於本集團一般及日常業務過程中訂立的正常商業條款或更佳條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

IV. 該等收購事項的詳情

該等收購事項的主要條款載列如下：

- (i) 日期： 二零一八年十一月八日
(即買方獲授收購該等地塊的土地使用權的權利之日)
- (ii) 訂約方： i. 買方；及
ii. 龍泉市國土資源局，作為賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(iii) 該等地塊

地塊A

地塊A位於中國浙江省龍泉市東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，土地總面積約為67,231平方米，作住宅及商業用途。地塊A的土地使用權期限為70年（住宅面積）及40年（商業面積）。

地塊B

地塊B位於中國浙江省龍泉市東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，土地總面積約為112,560平方米，作住宅及商業用途。地塊B的土地使用權期限為70年（住宅面積）及40年（商業面積）。

(iv) 代價及付款

地塊A

代價A為人民幣430,300,000元（相當於488,977,272.7港元），其將按以下方式結付：

- (i) 地塊A價格的20%為數人民幣86,060,000元（相當於約97,795,454.5港元）已由買方支付作為保證金，並已用作結付部分代價A；
- (ii) 代價A的30%為數人民幣129,090,000元（相當於約146,693,181.8港元）須由買方於買方簽訂指定規格的國有建設土地使用權出讓合同（「**出讓合同A**」）之日起計一個月內支付；及
- (iii) 代價A的餘額須由買方於出讓合同A日期起計12個月內全數支付。

在釐定代價A時，本公司曾考慮地塊A的位置及面積，以及當前市場狀況。

賣方已於二零一八年十一月十三日與買方訂立確認信A，以確認授出地塊A的土地使用權。於二零一八年十一月二十三日，買方與賣方簽立出讓合同A。同日，買方、賣方及項目公司訂立補充協議，據此，地塊A的土地使用權的承讓人改為項目公司（而非買方）。

代價A已經並將會以廈門鼎豐及該等投資者向買方作出的資本承擔額撥付。

地塊B

代價B為人民幣704,750,000元（相當於800,852,272.7港元），其將按以下方式結付：

- (i) 地塊B價格的20%為數人民幣140,950,000元（相當於約160,170,454.5港元）已由買方支付作為保證金，並已用作結付部分代價B；
- (ii) 代價B的30%為數人民幣211,425,000元（相當於約240,255,681.8港元）須由買方於買方簽訂指定規格的國有建設用地使用權出讓合同（「出讓合同B」，連同出讓合同A合稱「該等出讓合同」）之日起計一個月內支付；及
- (iii) 代價B的餘額須由買方於出讓合同B日期起計12個月內全數支付。

在釐定代價B時，本公司曾考慮地塊B的位置及面積，以及當前市場狀況。

賣方已於二零一八年十一月十三日與買方訂立確認信B，以確認授出地塊B的土地使用權。於二零一八年十一月二十三日，買方與賣方簽立出讓合同B。同日，買方、賣方及項目公司訂立補充協議，據此，地塊B的土地使用權的承讓人改為項目公司（而非買方）。

代價B已經並將會以廈門鼎豐及該等投資者向買方作出的資本承擔額撥付。

本公司相信，由於該等地塊位於龍泉東區的核心，故其地理位置屬優越。龍泉市為「非物質文化遺產」—當代龍泉青瓷的發源地，其被稱為中國青瓷之都。作為中國首個及唯一一個以青瓷文化為主題的旅遊區，龍泉市依託國有龍泉青瓷工廠，展示現代及當代龍泉青瓷的發展。由於本公司渴望透過多元發展其資產類別，以發展其文化旅遊業務（從其於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅集團中可見一斑），故龍泉市的歷史及豐盛文化完全符合本公司的業務發展意向。該等地塊成功以競買的基礎價格人民幣1,135,050,000元由買方購入，其土地面積為179,791平方米，規劃總樓面面積約為406,500平方米。本公司並不知悉有任何類似面積的土地位於龍泉東區核心且正於市場發售。本公司已透過中國最大的房地產數據應用服務供應商所提供的數據（網址為<http://www.cricchina.com/research>）進行市場調查。根據本公司所調查的數據顯示，區內住宅物業供應有限且缺乏大型商業綜合項目。此外，根據本公司調查所得，龍泉市的房價近年一直逐步上升。本公司認為，於可見將來，龍泉市的物業需求將超過供應。經計及上述因素以及中國的住宅及商業物業的強勁市場需求，董事會認為該等地塊在完成後續發展後，將可提供豐厚利潤。

(v) 賣方資料

賣方為中國地方政府機關，負責處理(其中包括)中國浙江省龍泉市的土地使用權出售事宜。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(vi) 進行該等收購事項的原因及好處

本集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要提供：(i) 資產管理服務(包括物業、股本及不良資產投資)；(ii) 融資租賃服務；及(iii) 金融服務(包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務)。

誠如本公司二零一八年中報所披露，本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要推動力，並正積極尋找機會擴展該業務。本集團繼續執行其業務策略，並正積極於其他省份尋找具備回報潛力的優質資產。

本集團的原有資產管理業務主要集中於不良資產(主要是土地和物業)。本集團尋求機會以具吸引力的價格從銀行或其他實體或個人收購不良資產。收購不良資產後，本集團將承擔銀行與債務人之間已有的權利和義務，並將根據本集團對利潤、現金流量、成本和投資回報的目標而制定達致收回之計劃。

自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅及鼎豐文旅集團後，董事會認為，物業發展業務將成為本公司原有資產管理業務的延伸，並為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。原有資產管理業務及物業發展業務的主要分別為：

- i) 就原有資產管理業務而言，本集團以相對低於市值的價格收購土地及物業(通常包含某些問題，例如物業發展商延遲交出物業)，而本集團計劃在短期內向第三方轉售該等物業。本集團並不涉及物業建設程序；及
- ii) 就物業發展業務而言，本集團以具競爭力的價格收購土地及物業，並計劃向不同客戶出售有關物業的大量單位。本集團將其物業發展項目的建設工程外包予合資格承建商負責。

本集團的現有業務涉及大量有價資產，如已抵押的抵押品、不良資產、不良債務及其他有價資產等，當中許多有價資產與土地及在建物業有關。本集團於現有業務的經驗大大提升了物業價值評估、成本控制及物業出售數目。現時，本集團的物業發展業務能全面、獨立地發展及經營有價資產，而此業務已成為本集團整體收益及溢利增長的主要原動力。

該等地塊預期將發展成一項商住綜合項目，當中包括酒店及購物商場。誠如上文所述，該等地塊成功以競買的基礎價格人民幣1,135,050,000元購入，其土地面積為179,791平方米，規劃總樓面面積約為406,500平方米。鑒於中國的住宅及商業物業的市場需求強勁，董事會認為該等地塊在完成後續發展後，將可提供豐厚利潤。董事會經考慮該等地塊所在地區的經濟概況，認為透過銷售於該等地塊上建成的物業，該等收購事項將為本公司及其整體股東創造寶貴商機及回報。於最後實際可行日期，施工日期預計為二零一九年第一季度，竣工日期預計為二零二二年第一季度。物業預計將於二零一九年第三季度開始預售，當中部分收益可能會用作結付持續產生的發展成本。待城市規劃局批准後，有關發展項目計劃分為三個階段，地塊A於第一階段，地塊B於第二及三階段。規劃總樓面面積（「**總樓面面積**」）為406,500平方米，其將包括：

1. 第一階段：約62,500平方米的住宅物業（主要為高尚公寓）、約23,500平方米的商業物業、約60,000平方米的購物商場（作出租用途）、約1,000平方米的公共設施。第一階段的施工將於二零一九年第一季度展開，並估計於二零二零年第四季度竣工。第一階段的初步估計成本（包括有關稅項）約為人民幣960,000,000元；
2. 第二階段：約138,000平方米的住宅物業（主要為公寓及別墅）、約14,000平方米的商業物業、約40,000平方米的酒店（作出租用途）、約1,000平方米的公共設施。第二階段的施工將於二零一九年第二季度展開，並估計於二零二二年第一季度竣工。第二階段的初步估計成本（包括有關稅項）約為人民幣1,440,000,000元；及
3. 第三階段：約66,000平方米的住宅物業（主要為高尚公寓）及約500平方米的公共設施。第三階段的施工將於二零一九年第三季度展開，並估計於二零二二年第一季度竣工。第三階段的初步估計成本（包括有關稅項）約為人民幣620,000,000元。

董事會相信，該等收購事項是本集團資產管理分部配合本集團整體業務策略所進行的戰略擴張一部分，並因此符合本集團及股東的整體利益。基於上文所述，董事會認為，該等收購事項（包括代價A及代價B）屬公平合理，而訂立該等收購事項符合本公司及股東的整體利益。

(vii) 主要證書及／或批文概要

買方於二零一八年十一月十三日與賣方訂立確認信A及確認信B，確認地塊A及地塊B分別獲成功競買。其後，於二零一八年十一月二十三日，買方與賣方簽立出讓合同A及出讓合同B。同日，買方、賣方及項目公司訂立兩份補充協議，據此，該等地塊的土地使用權的承讓人改為項目公司（而非買方）。代價A及代價B的餘款將於出讓合同A及出讓合同B簽立日期起計12個月內（即二零一九年十一月二十五日（出讓合同A及出讓合同B簽立日期起12個月後首個營業日）或之前）由買方支付，就此，買方尚未支付全數的代價A及代價B。由於國有土地使用權證僅會於支付全數及最終款項後發出，故此，基於該等地塊於購入時為一片空地，且買方尚未達到相關的項目發展階段，國有土地使用權證及下述證書／許可證尚未取得。

在取得國有土地使用權證後，根據建設部於一九九二年十二月頒布的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》（於二零一一年一月修訂），項目公司其後須向城市規劃局申請建設用地規劃許可證。取得上述建設用地規劃許可證後，項目公司須按照有關的規劃及設計要求進行一切所需規劃及設計工作，並遵照《中華人民共和國城鄉規劃法》（於二零零七年十月二十八日發布及於二零一五年四月二十四日修訂）的規定及程序，向城市規劃局呈交房地產項目規劃及設計方案，以取得由城市規劃局發出的建設工程規劃許可證。

項目公司其後須按照建設部於一九九九年十月十五日頒布的《建築工程施工許可管理辦法》（由住房和城鄉建設部於二零零一年七月四日修訂及於二零一四年六月二十五日進一步修訂），向有關建築局申請建築工程施工許可證。

其後，項目公司於預售發展項目物業前，其須依照建設部於一九九四年十一月十五日頒布的《城市商品房預售管理辦法》（於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂）向有關房地產行政局申請預售許可證。

由於項目公司仍處於項目發展初始階段，而代價A及代價B全額將於二零一九年十一月二十五日到期應付，故上述證書／許可證（包括建築圖則批文及規劃許可）尚未取得。

潛在風險

中國物業行業為受高度監管行業，其中物業發展商必須遵守多項法律及法規。誠如上文所述，項目公司將需要向有關中國政府部門申領多項執照、許可證、批文及證書，方可從事物業發展業務。因此，本集團面對未能取得、遵守，或在向中國政府申領許可證、所需證書、執照或批文上出現重大延誤的風險，其可能影響本集團經營物業發展業務的能力。

本公司的緩解計劃

儘管董事會不能保證本公司將能適應可能不時生效的物業行業新規定及規例，亦不能保證就物業發展業務達成必要條件以取得所有所需證書或許可證時不會出現重大延誤或困難，惟董事會將採取一切合理步驟，透過：(i)監察並取得有關中國政府實施或計劃實行的法規或政策信息，以及識別並評估有關政策所帶來的潛在風險；(ii)為各個工程進度設定必須達到的進度指標日期，並監察實際進度是否按時間表進行，以監管建築工程進度及預防任何延遲；及(iii)評估預售物業的時間，來監察市場狀況及項目公司面臨的風險。

V. 管理層的專業水平

該等收購事項完成後，本集團將從鼎豐文旅集團中委任若干管理層團隊成員至項目公司任職。吳憑聰先生（「吳先生」）將擔任項目公司的總經理。吳先生於二零一八年五月加入本集團，並擁有超過15年的房地產及文化旅遊發展管理經驗。於二零零三年至二零零七年，吳先生擔任一間中國房地產公司的項目市場推廣部助理經理，其主要職責包括但不限於為發展項目制定市場推廣計劃及追蹤項目的整體銷售進度。於二零零七年至二零一三年，吳先生擔任一間具規模的中國房地產公司的區域銷售總監及營運總監，其主要職責包括但不限於安全管理，進行銷售及績效評估，嚴格依照時間表協調各參與單位的項目完成進度，統籌不同特別專題及例會以就技術問題進行控制及協調。於二零一三年至二零一八年，彼先後在兩間中國公司中任職經理及副董事長，其主要職責包括但不限於推動發展項目的安全及文明施工，對團隊給予激勵，擬備項目發展計劃，監管質量控制、進度及成本，監督工地管理，以及與外部組織合作執行不同報告及批文。在監督物業的整體策略規劃、執行及開發，以及管理項目公司的宗旨下，董事認為吳先生的專業水平及經驗將對該等地塊的開發大有裨益。項目公司擁有專業的銷售及管理團隊，而各管理層人員均已獲授權就項目公司的業務營運促進有效的職責及職權分工。項目管理團隊成員的主要職責如下：

職位	主要職責
副董事長	負責項目公司的銷售及市場推廣
工料測量部總監	負責監管施工項目的成本及品質
財務經理	負責項目公司的財務及秘書事宜

副董事長為霍靜女士，彼負責項目公司的銷售及市場推廣。於加入本集團前，彼於二零零四年至二零一四年在一間中國物業服務公司中擔任副總經理。

工料測量部總監為林建洪先生，彼負責監管施工項目的成本及品質。林先生於施工預算、成本控制及管理範疇中擁有超過14年經驗。於加入本集團前，彼於多間中國房地產公司中擔任上述範疇的經理、總監及副經理。

財務經理為陳秋勇先生，彼負責項目公司的財務及秘書事宜。於二零一六年加入本集團前，彼於二零零七年至二零一六年期間先後在中國的發展及房地產公司中任職會計師及財務經理。

VI. 該等收購事項的財務影響

緊隨該等收購事項完成後，假設代價約人民幣1,135,050,000元將由：1)本集團以自身資金約人民幣680,000,000元(包括廈門鼎豐所提供的貸款人民幣580,000,000元及買方的註冊資本人民幣100,000,000元)支付；2)該等投資者所給予的貸款約人民幣120,000,000元支付；及3)預售物業所收取的代價約人民幣335,050,000元支付，本集團的資產總值及負債總額均將增加約人民幣455,050,000元。除該等收購事項所產生的上述影響外，本公司認為緊隨該等收購事項完成後，本集團的盈利將不會受到任何重大影響。

VII. 上市規則涵義

由於與收購事項A(與收購事項B及本公司先前進行的交易合併計算，包括訂立合作協議)有關的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則，該等收購事項構成本公司一項非常重大收購交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一九年一月十八日(星期五)上午十時三十分假座香港皇后大道中九號11樓1102至3室舉行，大會通函載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該等收購事項及合作協議中擁有任何重大利益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(其中包括)該等收購事項及合作協議而放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席就將於股東特別大會上提呈的普通決議案要求按照本公司的組織章程大綱及細則以投票方式表決，而卓佳證券登記有限公司將擔任監票人負責點票工作。

股東特別大會的結果將於股東特別大會結束後在聯交所及本公司網站刊載。

推薦建議

經考慮上述對本集團的裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等收購事項及合作協議乃按照正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，且對本公司而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等收購事項及據此擬進行的交易。

謹請 閣下細閱本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東及購股權持有人 台照及僅供參考

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
主席兼執行董事
洪明顯
謹啟

二零一八年十二月二十四日

1. 本集團的財務資料概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料詳情乃於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.dfh.cn>刊發。請參閱以下所示超連結：

二零一五年年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0418/ltn201604181216_c.pdf

二零一六年年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltn20170427710_c.pdf

二零一七年年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420010_c.pdf

二零一八年中報報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0903/ltn20180903660_c.pdf

2. 債務聲明

銀行及其他借貸

於二零一八年十月三十一日（即本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有未償還的有抵押銀行借貸約人民幣775,638,000元及其他有抵押借貸約人民幣139,510,000元，按5.1%至8.0%計息。

公司債券及承兌票據

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有本金總額分別約為人民幣268,840,000元（相等於305,500,000港元）及人民幣130,416,000元（相等於19,000,000美元）的無抵押公司債券及有抵押擔保票據，分別按年利率5.5%至7.0%及年利率7.0%計息。

或然負債及擔保

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團提供下列融資擔保：

- (a) 人民幣397,302,000元乃於融資擔保業務中就經擴大集團客戶獲授予的銀行融資而向銀行提供，其以客戶的抵押品及／或個人／公司擔保作抵押；
- (b) 人民幣725,508,000元乃於經擴大集團的物業發展業務中就買方購買若干物業單位獲授予的按揭貸款而向銀行提供；及

- (c) 景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司(「景寧外舍古鎮」，為盛榮投資有限公司的附屬公司)就一名聲稱於景寧外舍古鎮僱員任職期間在建築地盤發生的意外事故接獲被起訴通知書。倘景寧外舍古鎮被裁定需負上責任，預期金錢賠償總額將約為人民幣1,592,000元。景寧外舍古鎮一直就有關事故否認任何責任，而經與是次訴訟的代表律師討論，本公司董事相信，法庭不大可能會判處景寧外舍古鎮罰款，因此，此事件不大可能會導致經擴大集團的資源流出。截至目前為止，經擴大集團並無確認任何責任。因此，並無就此項控訴作出撥備。

資產抵押

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有下列資產押記：

- (a) 賬面值約人民幣1,110,787,000元的發展中物業已予抵押，以取得若干有抵押銀行借貸；及
- (b) 賬面值人民幣43,200,000元的應收融資租賃款項已予抵押，以取得若干有抵押銀行借貸。

其他

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有應付關聯人士款項(i)約人民幣100,001,000元，其為無抵押、免息及須於二零一九年十月十九日或之前償還；及(ii)約人民幣334,872,000元，其為無抵押、免息及須於二零一九年九月三十日或之前償還。

除上述或本通函其他地方所披露者，以及於日常業務過程中產生的集團內公司間負債及正常應付賬款及其他應付款項外，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質的債項(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押))、任何按揭及押記，或任何或然負債或擔保。

3. 營運資金的充足性

董事確認，經計及我們現時可獲得的財政資源(主要為經擴大集團的內部資源、融資及經營業務所產生的現金流量)，經擴大集團將具備充裕營運資金，可滿足經擴大集團現時及於本通函日期起計至少12個月的需求。

董事並不知悉可能對經擴大集團的流動資金狀況產生重大影響的任何其他因素。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務資料的結算日）起及截至最後實際可行日期止，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務前景

作為一家於中國及香港營運的綜合金融服務供應商，本集團主要從事提供(i)資產管理業務（包括物業、股本及不良資產投資）、(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務（包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務）。

誠如二零一八年中報所披露，本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極擴展該業務。董事認為，該等收購事項將能讓本集團拓展對其長遠前景有戰略重要性的物業發展業務，並擴大集團的收益基礎。鑒於本集團並非一間全面的房地產發展商，故透過與該等投資者成立合資企業，本集團將能充分利用該等投資者於物業發展及銷售上的資源及專長，並長遠為買方的營運帶來助益。

6. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月的經營業績作出的管理層討論及分析。下文所載資料主要摘取自本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度的年報及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，其旨在提供有關本集團於所述期間的財務狀況及經營業績的進一步資料。

本集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要從事提供(i)資產管理業務（包括物業、股本及不良資產投資）、(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務（包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務）。

(i) 截至二零一八年六月三十日止六個月

財務表現分析

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政期間的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的經審核財務報表進行財務回顧。

(a) 收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的總營業額由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣152,000,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣429,700,000元，增幅約為人民幣277,700,000元或182.7%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- 金融相關服務

本集團來自金融相關服務業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣100,100,000元減少約22.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣77,300,000元。收入減少乃主要由於(i)本集團的融資租賃服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣30,800,000元減少約33.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣20,500,000元，而此乃主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月來自香港的融資租賃收入貢獻減少；及(ii)財務顧問服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣28,500,000元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣2,800,000元，而此乃主要由於客戶數目減少。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣51,900,000元增加約578.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣352,400,000元。有關增加主要由於在二零一八年一月二十三日完成收購鼎豐文旅發展有限公司(「鼎豐文旅」)全部已發行股本後，將鼎豐文旅及其附屬公司(統稱「鼎豐文旅集團」)的財務業績合併入賬所致。

誠如上文所述，鼎豐文旅集團的收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。鼎豐文旅集團管理兩項大型住宅及商業物業項目，分別為鼎豐天境及處州府城。該等項目均位於中國麗水市，並預定將於二零一八年至二零二一年分階段落成。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,728平方米，而落成後的總樓面面積約為377,169平方米。鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季落成並已向買方交付，其總樓面面積約為75,256平方米，當中約94%銷售面積於二零一八年六月三十日已經售出。截至二零一八年六月三十日止六個月，鼎豐天境第一期的收益約為人民幣346,800,000元。

(b) 期內溢利

本集團的期內溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣98,600,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣143,300,000元，增幅約為人民幣44,700,000元或45.4%。期內溢利增加乃主要由於將上述鼎豐文旅集團財務業績合併入賬導致總收益上升所致。

財務狀況分析

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣167,000,000元。於二零一八年六月三十日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為13.3%。於二零一八年六月三十日，流動比率為1.65倍。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司股本由4,930,387,880股普通股組成。於二零一八年六月三十日，本集團的資產淨值約為人民幣1,475,194,000元，當中非流動資產約人民幣1,199,621,000元、流動資產淨值約人民幣851,035,000元及非流動負債約人民幣575,462,000元。

資本開支

截至二零一八年六月三十日止財政期間，本集團已產生資本開支約人民幣8,451,000元，有關開支來自(i)租賃物業裝修約人民幣7,895,000元；(ii)購置傢俬、裝置及辦公室設備約人民幣556,000元。

匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。特別是我們會監察貸款及應收賬款的賬齡，以及就我們向客戶提供的擔保項下的金融負債的到期情況。

主要現金資源及動用狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣155,811,000元，較於二零一七年十二月三十一日的現金及現金等值項目增加約人民幣95,274,000元。誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所得現金淨額約人民幣495,874,000元；(ii)投資活動所用現金淨額約人民幣456,911,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣57,689,000元。誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目增加主要由於將上述鼎豐文旅集團的財務業績合併入賬所致。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

本集團於二零一八年六月三十日的有限制銀行存款約人民幣11,200,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

賬面值約為人民幣30,000,000元的銀行借貸乃以賬面值約人民幣44,200,000元的應收融資租賃款項作抵押。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共有264名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一七年十一月二十一日，本公司全資附屬公司與施鴻嬌女士（「施女士」）訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本，代價為人民幣375,000,000元。本集團及鼎豐文旅均處與同一控制權下並由本公司主要股東洪先生透過施女士以信託安排形式管理。收購事項被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.582港元發行的84,000,000股股份支付，餘額則經考慮施女士、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（定義見本公司日期為二

零一七年十二月二十三日的通函)以現金支付。鼎豐文旅及其附屬公司主要從事物業發展及管理業務。收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。

除上文所披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

財務表現分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

(a) 收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣294,900,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣299,300,000元，增幅約為人民幣4,400,000元或1.5%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- **金融相關服務**

本集團來自金融相關服務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣201,700,000元減少10.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣181,200,000元。收入減少乃主要由於(i)本集團財務顧問服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣40,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28,400,000元，而此乃主要由於客戶數目減少，導致來自財務顧問服務的收入減少；(ii)本集團的委託貸款服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣73,700,000元減少約26.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣54,200,000元，此乃由於客戶數目及平均利率收費減少；及(iii)本集團的擔保服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣9,600,000元減少約7.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣8,900,000元，而此乃主要由於年內在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度下，擔保服務的數量減少所致。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣93,200,000元增加約26.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣118,100,000元。儘管本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無出售任何物業，而對比二零一六年同期則出售了四項物業，惟有關收入仍錄得增長，主要是由於(i)更多不良貸款的債務人按照相關合約所載的條款清償債務，使本集團錄得財務收入約人民幣44,700,000元；(ii)本集團錄得出售／處置不良金融資產及其他資產的收入約人民幣25,400,000元；及(iii)本集團自其股本投資收取股息收入約人民幣8,800,000元。

另外，本集團亦向中國若干客戶提供資產管理解決方案，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內錄得服務收入約人民幣39,100,000元。本集團向客戶提供企業金融及業務重組的建議。此外，本集團亦協助客戶以最適當的方式重整及推銷彼等所持的相關資產，以盡量推高出售價值。資產管理服務的收入乃基於客戶所持相關資產的售價按預先協定的百分比計算。

(b) 年內溢利

本集團的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣142,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣170,800,000元，增幅約為人民幣28,400,000元或20.0%。年內溢利增加乃主要由於(i)上述總收益上升；(ii)其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37,400,000元，此乃主要由於本集團收到來自若干不良貸款(有關貸款應收款項於過往年度已減值)的債務人的大額還款；及(iii)其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣43,500,000元，此乃主要由於應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損減少約人民幣6,400,000元，而此減少被經營開支輕微增加部分抵銷。

財務狀況分析

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣50,200,000元。於二零一七年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為31.8%。於二零一七年十二月三十一日，流動比率為4.1倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣1,203,029,000元，當中非流動資產約人民幣572,602,000元、流動資產淨值約人民幣1,068,601,000元及非流動負債約人民幣438,174,000元。

資本開支

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣4,685,000元，有關開支來自(i)租賃物業裝修約人民幣3,840,000元；(ii)購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備約人民幣845,000元。

匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。特別是我們會監察貸款及應收賬款的賬齡，以及就我們向客戶提供的擔保項下的金融負債的到期情況。

主要現金資源及動用狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣32,475,000元，較於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等值項目增加約人民幣11,498,000元。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所得現金淨額約人民幣141,954,000元；(ii)投資活動所用現金淨額約人民幣88,854,000元；及(iii)融資活動所用現金淨額約人民幣40,442,000元。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目增加主要由於二零一七年經營活動所得現金淨額增加所致。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

本集團於二零一七年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣27,700,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

賬面值約為人民幣36,000,000元的銀行借貸乃以賬面值約人民幣49,500,000元的應收融資租賃款項作抵押。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有105名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一七年九月二十七日，本集團以代價人民幣8,000,000元收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司（「鼎豐供應鏈」）的25%股權（「25%收購事項」）。鼎豐供應鏈及其附屬公司主要在中國從事供應鏈代理服務。25%收購事項於二零一七年九月二十七日完成，而鼎豐供應鏈亦成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零一七年十月二十七日，本集團以代價人民幣120,000,000元收購嘉實金融有限公司（「嘉實金融」）的37%股權（「37%收購事項」）。嘉實金融及其附屬公司主要在中國從事融資租賃業務。37%收購事項於二零一七年十月二十七日完成，而嘉實金融亦成為本公司的間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

(iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

財務表現分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

(a) 收益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣183,200,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣294,900,000元，增幅約為人民幣111,700,000元或61.0%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- 金融相關服務

本集團來自金融相關服務的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣162,200,000元增加24.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣201,700,000元。收入增加乃主要由於(i)本集團的融資租賃服務收入由約人民幣21,500,000元增加至截至約人民幣41,400,000元，而此乃主要源於在二零一五年十月下旬收購的嘉實國際金融有限公司及其附屬公司於融資租賃服務收入的貢獻；(ii)放貸服務的利息收入由約人民幣2,900,000元增加至約人民幣26,600,000元，此乃主要由於中小企業的融資需求巨大，故本集團向中國客戶提供更多短期融資；及(iii)委託貸款的利息收入由約人民幣50,500,000元增加至約人民幣73,700,000元，此乃主要由於年內平均應收委託貸款款項增加。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣21,000,000元增加約343.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣93,200,000元。收入增加主要是由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售四項物業，而二零一五年同期僅出售兩項物業。另外，若干不良貸款的債務人按照相關合約所載的條款清償債務，就此，本集團錄得來自不良貸款的財務收入。

(b) 年內溢利

本集團的年內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣105,500,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣142,400,000元，增幅約為人民幣36,900,000元或34.9%。年內溢利增加乃主要由於(i)上述總收益上升；及(ii)在二零一六年六月二十四日完成以代價人民幣65,000,000元出售鼎保有限公司及其附屬公司(即鼎豐金融發展有限公司、廈門市問鼎投資諮詢有限公司及鼎豐典當(透過結構協議控制))的全部股權而確認出售附屬公司的收益約人民幣6,942,000元。

財務狀況分析

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣143,800,000元。於二零一六年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為28.2%。於二零一六年十二月三十一日，流動比率為3.0倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣1,139,193,000元，當中非流動資產約人民幣549,703,000元、流動資產淨值約人民幣867,755,000元及非流動負債約人民幣278,265,000元。

資本開支

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣1,023,000元，有關開支來自購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備。

匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。特別是我們會監察貸款及應收賬款的賬齡，以及就我們向客戶提供的擔保項下的金融負債的到期情況。

主要現金資源及動用狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣20,977,000元，較於二零一五年十二月三十一日的現金及現金等值項目減少約人民幣68,533,000元。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所用現金淨額約人民幣

228,029,000元；(ii)投資活動所得現金淨額約人民幣35,324,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣125,100,000元。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目減少主要由於二零一六年融資活動所得現金淨額減少所致。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

本集團於二零一六年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣122,800,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有138名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一六年六月二十四日，本集團以代價人民幣65,000,000元出售鼎保有限公司及其附屬公司(即鼎豐金融發展有限公司、廈門市問鼎投資諮詢有限公司及福建鼎豐典當有限公司(透過結構協議控制))(統稱「出售集團」)的全部股權。出售集團主要在中國從事典當貸款業務。

除上文所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

(iv) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

財務表現分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為一大類別—金融相關服務。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

(a) 收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣118,100,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣183,200,000元，增幅約為人民幣65,100,000元或55.1%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：(i)本集團的委託貸款服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣39,100,000元增加約29.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣50,500,000元，此乃主要由於(1)尚未償還的委託貸款應收款項由二零一四年十二月三十一日約人民幣196,000,000元增加至二零一五年十二月三十一日人民幣371,800,000元及(2)新授出或重續的委託貸款總金額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣489,000,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣591,800,000元；(ii)放貸服務的利息收入增加至約人民幣2,866,000元，此乃由於年內開展放貸業務；(iii)本集團的財務顧問服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣37,200,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣56,800,000元，此乃主要由於本集團成功協助客戶從銀行及同行公司獲得更多融資；及(iv)本集團的融資租賃服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣11,300,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣21,500,000元，而此乃主要由於來自嘉實國際金融有限公司及其附屬公司的融資租賃服務收入於收購日期後綜合計入本集團所致。

(b) 年內溢利

本集團的年內溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣73,000,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣105,500,000元，增幅約為人民幣32,500,000元或44.5%。年內溢利增加乃主要歸因於上述總收益上升。

財務狀況分析

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣183,700,000元。於二零一五年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率約為22.8%。於二零一五年十二月三十一日，流動比率約為4.6倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

於二零一五年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣997,839,000元，當中非流動資產約人民幣438,246,000元、流動資產淨值約人民幣888,668,000元及非流動負債約人民幣329,075,000元。

資本開支

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣722,000元，有關開支來自購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備。

匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

庫務政策

本集團持續監察現時及預期的流動資金需要，以及我們的現金及應收款項，確保維持充足流動資金以應付流動資金需求。特別是我們會監察貸款及應收賬款的賬齡，以及就我們向客戶提供的擔保項下的金融負債的到期情況。

主要現金資源及動用狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣89,510,000元，較於二零一四年十二月三十一日的現金及現金等值項目減少約人民幣75,069,000元。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所用現金淨額約人民幣269,713,000元；(ii)投資活動所得現金淨額約人民幣13,212,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣183,943,000元。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目減少主要由於二零一五年經營活動所用現金淨額增加所致。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

本集團於二零一五年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣97,100,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有147名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一五年八月二十四日，本公司與Jiashi Company Limited訂立協議（分別經日期為二零一五年八月二十五日的補充契據及日期為九月十七日的第二份補充契據所修訂及補充），以收購(i)銷售股份（相當於嘉實國際金融有限公司全部已發行股本）及(ii)銷售貸款約人民幣128,300,000元（相當於嘉實國際金融有限公司結欠Jiashi Company Limited的所有責任、負債及債項），代價約為人民幣104,000,000元。收購事項於二零一五年十月二十六日完成。

除上文所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就龍泉鼎豐酒店有限公司(「項目公司」)所持有位於中國浙江省龍泉市東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的兩塊土地於二零一八年十月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於二零一八年十一月八日，龍泉市國土資源局(「賣方」)授予鼎豐集團控股有限公司(「貴公司」)間接擁有70%權益的附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司(「買方」)收購位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，用地面積約67,231平方米的一塊土地(「地塊A」)，及位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北，用地面積約112,560平方米的一塊土地(「地塊B」)的土地使用權的權利，所涉代價分別為人民幣430,300,000元及人民幣704,750,000元(分別相當於488,977,272.7港元及800,852,272.7港元)。

吾等謹遵照閣下的指示，對位於中國的地塊A及地塊B進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於二零一八年十月三十一日(「估值日」)的市值向閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

吾等採用直接比較法並於參照相關市場的可資比較銷售交易後對物業權益進行估值，該方法假設物業權益於其現況下以即時交吉方式出售。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受益於可能會影響物業權益價值的遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在報告中並無考慮於任何估價物業權益的任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮在出售落實時可能招致的任何開支或稅項。除另有說明者外，有關物業已假設並無附帶任何繁重且可影響物業價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則；香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則；以及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則內所有規定。

吾等相當依賴買方所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用與分租詳情及所有其他有關事項方面的意見。

吾等獲提供與物業權益有關的國有土地使用權出讓合同的副本，並已作出有關諮詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。有關中國物業權益的法律效力，吾等在頗大程度上依賴項目公司的中國法律顧問福建瀛坤律師事務所提供的建議。

吾等並無詳細測量核實物業面積是否準確，但已假設於吾等獲提供的業權文件及正式平面圖顯示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地測量。

實地視察乃由在中國房地產行業擁有十年經驗的中國房地產估價師陳子暉先生以及在中国房地產行業擁有三年經驗並擁有房地產與基礎設施碩士學位的劉宇坤先生於二零一八年十月進行。然而，吾等並無調查地面狀況及設施以釐定是否適合於其上進行任何發展。吾等在編製估值的過程中乃假設有關於方面的情況令人滿意。

吾等並無理由懷疑買方向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵得買方確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港中環
干諾道中13-14號
歐陸貿易中心1602室
鼎豐集團控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

甘啟善
中國區董事，房地產服務
MBA MRICS MHKIS RPS(GP) CIREA
謹啟

二零一八年十二月二十四日

附註： 甘啟善為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

項目公司於中國訂約收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣元
位於中國浙江省龍泉 市東茶路以南、環城 東路以東、龍泉溪以 北的地塊編號 2018A21004-A及 地塊編號 2018A21004-B	地塊編號 2018A21004-A及地 塊編號 2018A21004-B位於 城東社區東茶路以 南、環城東路以 東、龍泉溪以北。 該區為發展成熟的 住宅區，區內各項 公共設施(如商 店、學校及醫院) 相當完備。	於估值日，物業為 一片空地。	無商業價值 (見附註2)
	物業佔用兩幅總用 地面積約179,791 平方米的土地，其 將發展成一項住宅 及商業項目。		
	據項目公司告知， 有關項目於估值日 尚未動工興建。		
	物業的土地使用權 已授出，年期為70 年(作住宅用途)及 40年(作商業用 途)。		

附註：

1. 根據日期為二零一八年十一月二十三日的兩份國有土地使用權出讓合同—第3311812018A21040號及3311812018A21041號，總用地面積約179,791.00平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約授予項目公司（買方的全資附屬公司），年期為自土地交付日期起計70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。土地出讓金合共為人民幣1,135,050,000元，可計入地積比率的總建築面積約為406,507.16平方米。
2. 於估值日，土地出讓金尚未支付，物業並無轉讓至項目公司並因而並無將物業所有權歸屬予項目公司，有關的土地使用權證亦尚未取得。因此，吾等把物業歸類為並無商業價值。然而，吾等認為物業於估值日的參考價值將為人民幣1,180,000,000元（僅供參考）。
3. 吾等的估值乃按照下列基礎及分析進行：
 - i) 所有土地出讓金費用以及重置及配套設施費用等其他成本已悉數支付，且毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁瑣費用；
 - ii) 物業可供發展、自由轉讓、按揭或以其他方式出售，而毋須支付額外土地出讓金或轉讓費用；及
 - iii) 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與該當物業有相似特徵的相關土地銷售證據，如物業的性質、用途、用地面積、藍圖及易達程度。經篩選的可資比較土地均為住宅用地，與上述物業位置相鄰，並均於二零一七年及二零一八年成交。可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣3,400元至人民幣6,400元（作住宅用途）以及介乎每平方米人民幣650元至人民幣750元（作商業用途）。吾等已就可資比較物業與該物業在地點、大小及其他特徵方面的差異而考慮合適的調整及分析，以計算出物業的假設樓面價格。
4. 吾等已獲買方的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

上述國有土地使用權出讓合同具法律效力及有效。
5. 主要證書／批文的概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	不適用
c.	房屋所有權證	不適用
d.	建設用地規劃許可證	不適用
e.	建設工程規劃許可證	不適用
f.	建設工程施工許可證	不適用
g.	預售許可證	不適用
h.	建設工程竣工驗收證／表	不適用

* 物業於估值日為空地。附註5第b至h項所述的「不適用」指於物業目前發展階段中未能獲得有關資料。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，各董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏任何其他事項，足以令致本附錄或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

下文載列於最後實際可行日期本公司的法定及已發行股本：

		港元
法定：		
<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.0025港元的股份	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>5,330,387,880</u>	股每股面值0.0025港元的股份	<u>13,325,970</u>

3. 本公司董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等的聯繫人於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》之規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身分／權益性質	股份數目	根據購股權的		佔本公司 已發行股本 總額的概 約百分比
			相關股份數目	權益總額	
洪明顯先生(「洪先生」)	受控法團權益 (附註1)	1,968,200,000	-	1,968,200,000	36.92%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.12%
	配偶權益(附註2)	1,033,000,000	-	1,033,000,000	19.38%
吳志忠先生(「吳先生」)	受控法團權益 (附註3)	1,115,800,000	-	1,115,800,000	20.93%
	實益擁有人	12,098,000	6,400,000	18,498,000	0.34%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate Limited(「Expert Corporate」)持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於該等1,968,200,000股股份中擁有權益。
- 洪先生為本公司於二零一八年十一月七日所公布的一項非常重大收購及關連交易的賣方施鴻嬌女士的配偶。洪先生因此被視為於施女士所擁有的全部股份中擁有權益。詳情請參閱下文第4節。
- 該等股份由吳志忠先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited(「Ever Ultimate」)持有。按證券及期貨條例，吳志忠先生被視為根據證券及期貨條例於該等1,115,800,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》之規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

4. 主要股東及其他人士的權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額的概 約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	1,968,200,000	36.92%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	1,974,600,000	37.04%
	實益擁有人	1,033,000,000	19.38%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	1,115,800,000	20.93%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,134,298,000	21.27%
Jianda Value Investment Fund L.P.	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%
Li Yining	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%
信達國際控股有限公司	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%
Wu Haitao	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%
Tian Sheng Universal Limited	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%
財通證券股份有限公司	對股份持有保證權益的 人士 (附註5)	750,000,000	14.07%

姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額的概 約百分比
中國信達資產管理 股份有限公司	對股份持有保證權益的 人士(附註5)	750,000,000	14.07%
中華人民共和國浙江省 財政廳	對股份持有保證權益的 人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Sinoday Limited	對股份持有保證權益的 人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Asia United Fund	投資經理	929,798,000	17.44%

附註：

1. 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於1,968,200,000股股份中擁有權益。
2. 施女士為洪先生的配偶。
3. 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。
4. 丁女士為吳先生的配偶。
5. 於二零一八年六月七日，Expert Corporate以優先擔保票據的認購人為受益人簽立一項股份及賬戶押記，據此，Expert Corporate已將Expert Corporate的指定證券賬戶中的證券(最少750,000,000股股份)及資產作抵押，以作為本公司根據認購協議的履約及還款責任的抵押品。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的任何權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約）。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函所載已發表意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立物業估值師
福建瀛坤律師事務所（「中國律師」）	項目公司的中國法律顧問

於最後實際可行日期，估值師及中國律師已就本通函的刊發發出同意書，同意按本函件所載形式及內容轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，估值師及中國律師並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，估值師及中國律師並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於本集團業務以外，並與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務中擁有任何權益。

8. 董事於合約或安排的權益以及其他權益

於最後實際可行日期，除Differ Asset Development Limited (本公司的全資附屬公司) 與施女士所訂立日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議 (於本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函內披露) 外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發之經審核財務報表的結算日) 以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除鼎豐文化旅遊有限公司 (本公司的間接全資附屬公司) 與施女士所訂立日期為二零一八年十一月七日的有條件買賣協議 (於本公司日期為二零一八年十一月七日的公布內披露)，及Differ Asset Development Limited (本公司的全資附屬公司) 與施女士所訂立日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議 (於本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函內披露) 外，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨重大訴訟或申索。

10. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一七年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發之經審核財務報表的結算日) 以來，本公司的財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

11. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大的合約 (並非日常業務過程中訂立的合約) 如下：

- a. 嘉實 (廈門) 融資租賃有限公司 (「嘉實廈門」) (作為出租人) 與一間於中國成立的有限責任公司 (作為承租人) 訂立日期為二零一六年十二月二十九日的融資租賃協議，內容有關嘉實廈門透過銀行向承租人提供融資租賃服務，為期120個月，當中嘉實廈門所提供的融資額約為人民幣110,000,000元；

- b. Jianda Value Investment Fund L.P. (「信達認購人」) (作為貸款人) 及本公司 (作為借款人) 訂立日期為二零一七年二月十四日的貸款協議，以向本公司授出本金為10,000,000美元的貸款，自提取貸款之日起計為期10個月，並按年息7厘計息；
- c. 一間中資商業銀行的地方分行 (作為受委託方)、廈門市鼎豐貸投資諮詢有限公司 (「鼎豐貸」) (作為委託方) 及陽光國際集團科技發展有限公司 (作為借款人) 訂立日期為二零一七年五月五日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣200,000,000元的委託貸款，貸款期為5個月並按年息12厘計息；
- d. 一間中資商業銀行的地方分行 (作為受委託方)、鼎豐貸 (作為委託方) 及泉州市泉美生物科技有限公司 (作為借款人) 訂立日期為二零一七年五月五日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣233,500,000元的委託貸款，貸款期為5個月並按年息12厘計息；
- e. 鼎豐金融控股有限公司 (「鼎豐金融」) (作為出租人) 與一間於菲律賓成立的有限公司 (作為承租人) 訂立日期為二零一七年五月九日的融資租賃協議，內容有關鼎豐金融向承租人提供融資租賃服務，為期24個月，當中鼎豐金融所提供的融資額約為13,650,000美元；
- f. 本公司及鼎豐集團 (中國) 有限公司 (「鼎豐中國」，本公司的間接全資附屬公司) (共同作為擔保人) 與龍之族 (中國) 有限公司 (「龍中國」) (作為借款人) 訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議，據此，擔保人同意當龍中國不履行債務時，其將就龍中國到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保 (不超過人民幣155,000,000元)；
- g. 本公司與鼎豐中國 (均作為擔保人) 與石獅富融商貿有限公司 (「石獅富」) (作為借款人) 訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議，據此，擔保人同意當石獅富不履行債務時，其將就石獅富到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保 (不超過人民幣80,000,000元)；
- h. 本公司及鼎豐中國 (共同作為擔保人) 與福建京福輝紡織科技有限公司 (「福建京」) (作為借款人) 訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議，據此，擔保人同意當福建京不履行債務時，其將就福建京到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保 (不超過人民幣80,000,000元)；

- i. 信達認購人(作為貸款人)與本公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年六月二十九日的貸款協議，以向本公司授出本金為9,000,000美元的貸款，自提取貸款之日起計為期12個月，並按年息7厘計息；
- j. 本公司(作為發行人)與獨立第三方駿昇証券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一七年八月一日的配售協議，以按盡力基準配售本金總額最高達200,000,000港元的債券；
- k. 本公司及鼎豐中國(共同作為擔保人)與龍中國、石獅富及福建京(共同作為借款人，統稱「該等客戶」)於二零一七年九月十四日訂立為期兩年的擔保服務總協議。在擔保服務總協議的有效期內任何時間，擔保人已保證當該等客戶不履行債務時，其將就該等客戶到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額償付總額不超過人民幣315,000,000元(相當於約375,000,000港元)的全數債務；
- l. Yung Tin Yuet(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十七日的買賣協議，內容有關收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司的25%股權，代價為人民幣8,000,000元；
- m. 一間中資商業銀行的地方分行(作為受委託方)、鼎豐貸(作為委託方)及泉州陽光盛世生物科技有限公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年九月二十八日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣200,000,000元的委託貸款，貸款期為12個月並按年息12厘計息；
- n. 一間中資商業銀行的地方分行(作為受委託方)、鼎豐貸(作為委託方)及泉州泉美盛世生物科技有限公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年九月二十八日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣175,000,000元的委託貸款，貸款期為12個月並按年息12厘計息；
- o. Differ Company Limited與Jiashi Company Limited訂立日期為二零一七年十月二十七日的有條件買賣協議，內容有關收購嘉實金融有限公司的全部已發行股本之37%；
- p. Differ Asset Development Limited與施女士訂立日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議，內容有關收購鼎豐文旅發展有限公司的全部已發行股本，代價為人民幣375,000,000元；

- q. 鼎豐貸與一間於中國成立，主要從事於在中國提供資產投資、管理及諮詢服務的有限責任公司(作為客戶)訂立日期為二零一八年四月二十日的總協議，據此，鼎豐貸同意透過一間中資商業銀行的地方分行向客戶提供總額最高達人民幣150,000,000元(相當於約185,185,000港元)的委託貸款；
- r. 本公司(作為發行人)、Ever Ultimate Limited(作為賣方)及聚富證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一八年六月二十一日的配售及認購協議，內容有關向配售代理物色的承配人配售(或如未能成功物色，則將由配售代理自身購買)賣方實益擁有的610,378,000股股份，及由賣方按0.53港元價格認購合共610,378,000股新股份；
- s. 王劍雄(「王先生」)(作為賣方)與鼎豐文創投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十七日的買賣協議，內容有關收購嘉禾有限公司(「嘉禾」)的全部已發行股本以及嘉禾及其附屬公司結欠王先生的款項人民幣235,379,000元，總代價為人民幣260,000,000元，其中部分代價為數人民幣204,000,000元(相當於240,000,000港元)將透過發行可換股債券予王先生或其代名人的方式支付；
- t. 本公司(作為發行人)與獨立第三方中港金融資產管理有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一八年九月十四日的配售協議，以按盡力基準配售本金總額最高達200,000,000港元的債券；
- u. 洪巧絲(作為債權人)、吳筱凱及吳建飛(共同作為賣方)及文旅有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年九月十八日的買賣協議，內容有關買方收購賣方結欠債權人的款項人民幣190,000,000元，以及接受景寧鼎豐置業有限公司及麗水市富豐文化旅遊有限公司各自30%股權；
- v. 鼎豐文化旅遊有限公司與施鴻嬌女士訂立日期為二零一八年十一月七日的有條件買賣協議，內容有關收購盛榮投資有限公司的全部已發行股本，代價為人民幣499,972,000元；

- w. 本公司附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司與中國地方政府機關龍泉市國土資源局訂立日期為二零一八年十一月十三日的確認信，以確認按代價人民幣430,300,000元收購位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地的土地使用權；及
- x. 本公司附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司與中國地方政府機關龍泉市國土資源局訂立日期為二零一八年十一月十三日的確認信，以確認按代價人民幣704,750,000元收購位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地的土地使用權。

12. 其他事項

- a. 本公司的公司秘書為譚偉德先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- b. 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本集團的主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路503號鼎豐財富中心33層。本公司根據公司條例(第622章)註冊為非香港公司的香港主要營業地點位於香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室。
- c. 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- d. 本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起至本通函日期起計14日止任何營業日於一般營業時間上午九時正至下午五時正在本公司的總辦事處及香港主要營業地點香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度的年報及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 估值師就該等地塊編製的物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所指的各份重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (f) 本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告

DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED 鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

股東特別大會通告

茲通告鼎豐集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年一月十八日(星期五)上午十時三十分假座香港皇后大道中九號11樓1102至3室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案。除另有指明外，本公司於二零一八年十二月二十四日刊發的通函(「通函」)所載詞彙與本通告所使用者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認廈門鼎豐、投資者A、投資者B與買方就該等收購事項聯合經營及投資於買方所訂立日期為二零一八年十一月二日的有條件合作協議；
- (b) 批准、確認及追認由龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司(為本公司擁有70%權益的附屬公司，作為買方)與龍泉市國土資源局(為中國地方政府機關，作為賣方)所進行的該等收購事項；
- (c) 授權任何一名或多名董事為及代表本公司採取彼認為就批准及實行及／或使該等收購事項及據此擬進行的交易生效而言屬必要或權宜的一切步驟，包括(但不限於)為及代表本公司或其相關附屬公司簽署及交付任何及一切必要或適合的文件，以使該等收購事項生效，或對此作出非屬重大的修訂，以及授權修訂完成有關協議的時間；及
- (d) 批准、確認及追認任何一名董事於本決議案日期前作出的一切行為，包括(但不限於)提交競買文件及簽立文件。」

承董事會命
鼎豐集團控股有限公司
主席兼執行董事
洪明顯
謹啟

香港，二零一八年十二月二十四日

股東特別大會通告

於最後實際可行日期，執行董事包括洪明顯先生、吳志忠先生及蔡華談先生；非執行董事包括蔡劍鋒先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生。

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中華人民共和國總辦事處及主要營業地點：

中國福建省
廈門市
湖里區
高林中路503號
鼎豐財富中心33層

根據公司條例(第622章)註冊為非香港公司的

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環
干諾道中13-14號
歐陸貿易中心
1602室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司組織章程細則的條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表該股東。如委任一名以上代表，則須註明每位受委任代表所代表的有關股份數目及類別。
2. 隨附適用於大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥並交回表格。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。